

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024  
Brf Grand Central

# Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Grand Central, med säte i Södertälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Grand Central i Södertälje kommun registrerades hos Bolagsverket den 14 november 2014.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 juni 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Venus 1 i Södertälje kommun.

Föreningen består av 42 bostadsrätter samt tre lokaler i ett flerfamiljshus. Marken innehas med äganderätt.

Den totala boarean (BOA) är ca 3 661 kvm och lokalarean (LOA) är ca 803 kvm. Föreningen har 24 garageplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 7 st  | 2 rum och kök |
| 20 st | 3 rum och kök |
| 13 st | 4 rum och kök |
| 2 st  | 5 rum och kök |

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 12 juni 2017. Garantitiden är fem år och löpte fram till den 11 juni 2022.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande teknisk förvaltning.

#### Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

| Verksamhet                  | Momspliktig | Yta m2 | Löptid t o m |
|-----------------------------|-------------|--------|--------------|
| Isa Grigo Enskild Firma     | ja          | 27     | 2026-05-31   |
| Johnny Issac Enskild Firma  | ja          | 43     | 2025-09-30   |
| Synexperten Scandinavian AB | ja          | 121    | 2026-05-31   |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman den 13 juni 2024 haft följande sammansättning:

|             |                                                                                         |            |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Ledamöter   | Daniel Tiberg<br>Daniel Hägglöf<br>Johan Karlsson<br>Richard Andersson<br>Clara Zakaria | Ordförande |
| Suppleanter | Zain Nadar<br>Tommy Askling Forsberg                                                    |            |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (11) protokollförda sammanträden.

#### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Rim Malki  
Stefan Sundblad

#### Revisorer

Maria Sukhova (Kungsbron Borevision AB) som huvudansvarig och Joakim Häll Kungsbron Borevision AB som suppleant.

#### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett prisbasbelopp exkl sociala avgifter att fritt fördela inom styrelsen. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

#### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA och LOA exklusive areor för garage.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna är registrerad av Bolagsverket den 20 oktober 2016.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. I årsavgiften ingår utöver ovanstående: Värme, grundläggande bostadsrättsförsäkring och förråd.

Årsavgifterna för 2024 höjdes med 10%. Styrelsen har beslutet att lämna avgifter oförändrade nästkommande år.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2017. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 67 (65) medlemmar. Under året har 7 (3) medlemmar tillträtt samt 5 (3) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (3) överlåtelser.

| <b>Flerårsöversikt</b>                                  | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                                   | 3 702       | 3 426       | 3 263       | 3 264       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)                 | -728        | -479        | -9          | 332         |
| Soliditet (%)                                           | 72,3        | 72,3        | 72,2        | 72,2        |
| Resultat exkl avskrivningar (tkr)                       | 589         | 839         | 1 293       | 1 614       |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 776         | 713         | 673         | 681         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 10 344      | 10 389      | 10 467      | 10 557      |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 12 613      | 12 667      | 12 763      | 12 872      |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 136         | 261         | 347         | 419         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 16,2        | 17,8        | 19,0        | 18,9        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 171         | 144         | 126         | 126         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 76,8        | 74,5        | 75,1        | 76,3        |

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### **Soliditet (%)**

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### **Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)**

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

#### **Skuldsättning/kvm(kr)**

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### **Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)**

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### **Sparande/kvm (kr)**

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### **Räntekänslighet (%)**

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### **Energikostnad/kvm (kr)**

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

#### **Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)**

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Upplysning om förlust:

Föreningen har ett underskott på 728 tkr. Den största orsaken till förlusten beror på högre räntekostnader.

Avskrivningen på fastigheten motsvarar 1 317 tkr. Bortser man från avskrivningen har föreningen ett positivt resultat. Med kontinuerligt amortering minskar föreningen räntekostnaderna samt skapar utrymme för lånemöjlighet när reparations- och underhållskostnaderna ökar i framtiden. Tills dess anpassas årsavgifterna till den nivå som behövs för likviditet och buffertsparande.

### Förändringar i eget kapital (tkr)

|                                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Yttre<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt         |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 79 739               | 42 936                | 1 048         | -83                    | -479              | 123 161        |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       | -49           | -429                   | 479               | 1              |
| Årets resultat                             |                      |                       |               |                        | -728              | -728           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>79 739</b>        | <b>42 936</b>         | <b>999</b>    | <b>-512</b>            | <b>-728</b>       | <b>122 434</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust                     | -512 088          |
| årets förlust                        | -728 056          |
|                                      | <b>-1 240 144</b> |
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 115 560           |
| i ny räkning överföres               | -1 355 704        |
|                                      | <b>-1 240 144</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

|                                          | Not<br>1 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                          | 2        | 3 701 787                 | 3 426 384                 |
| Övriga rörelseintäkter                   | 3        | 1 100                     | 77 320                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |          | <b>3 702 887</b>          | <b>3 503 704</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |          |                           |                           |
| Driftskostnader                          | 4        | -1 247 991                | -1 314 408                |
| Övriga externa kostnader                 | 5        | -297 576                  | -284 417                  |
| Personalkostnader                        | 6        | -74 490                   | -57 154                   |
| Avskrivningar                            |          | -1 317 339                | -1 317 339                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |          | <b>-2 937 396</b>         | <b>-2 973 318</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |          | <b>765 491</b>            | <b>530 386</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                |          |                           |                           |
| Ränteintäkter                            |          | 13 413                    | 5 499                     |
| Räntekostnader                           |          | -1 506 960                | -1 014 509                |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |          | <b>-1 493 547</b>         | <b>-1 009 010</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |          | <b>-728 056</b>           | <b>-478 624</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                    |          | <b>-728 056</b>           | <b>-478 624</b>           |

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |   |                    |                    |
|-----------------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                            | 7 | 165 200 758        | 166 482 267        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 8 | 586 722            | 622 552            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>165 787 480</b> | <b>167 104 819</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

**165 787 480**

**167 104 819**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |                  |                  |
|----------------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Övriga fordringar                            | 9  | 3 208 095        | 2 898 515        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 37 408           | 63 796           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>3 245 503</b> | <b>2 962 311</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 304 342          | 304 922          |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>304 342</b>   | <b>304 922</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>3 549 845</b> | <b>3 267 233</b> |

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**169 337 325**

**170 372 052**

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  | 122 675 000        | 122 675 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 998 710            | 1 048 160          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>123 673 710</b> | <b>123 723 160</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat             | -512 088           | -82 914            |
| Årets resultat                  | -728 056           | -478 624           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-1 240 144</b>  | <b>-561 538</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>       | <b>122 433 566</b> | <b>123 161 622</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |                   |                   |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 11 | 31 475 000        | 14 750 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>31 475 000</b> | <b>14 750 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                   |                   |
|----------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 11 | 14 700 000        | 31 625 000        |
| Leverantörsskulder                           |    | 76 794            | 77 850            |
| Skatteskulder                                |    | 132 560           | 124 280           |
| Övriga skulder                               |    | 46 784            | 61 282            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 472 621           | 572 018           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>15 428 759</b> | <b>32 460 430</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

169 337 325

170 372 052

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Resultat efter finansiella poster                                                 | -728 056       | -478 624       |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 1 317 339      | 1 317 339      |
| Förändring skatteskuld/fordran                                                    | 8 280          | 14 772         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>597 563</b> | <b>853 487</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förändring av kundfordringar                    | 0              | 13 810         |
| Förändring av kortfristiga fordringar           | 102 388        | -124 962       |
| Förändring av leverantörsskulder                | -1 056         | 20 730         |
| Förändring av kortfristiga skulder              | -113 894       | 6 579          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>585 001</b> | <b>769 644</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Amortering                                       | -200 000        | -350 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-200 000</b> | <b>-350 000</b> |

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>385 001</b> | <b>419 644</b> |
|-------------------------|----------------|----------------|

### Likvida medel och avräkningskonto

|                                                         |                  |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början      | 3 026 973        | 2 607 329        |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b> | <b>3 411 974</b> | <b>3 026 973</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och avskrivning görs enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Byggnader                               | 100 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20 år  |

### Not 2 Nettoomsättning

|                            | 2024             | 2023             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 2 620 450        | 2 382 252        |
| Hyror lokaler              | 472 314          | 445 467          |
| Hyror garage               | 386 956          | 358 195          |
| Intäkter för vatten och el | 222 042          | 236 482          |
| Övriga poster              | 24               | 3 987            |
|                            | <b>3 701 786</b> | <b>3 426 383</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                      | 2024         | 2023          |
|----------------------|--------------|---------------|
| Elprisstöd           | 0            | 77 260        |
| Betalningspåminnelse | 1 100        | 60            |
|                      | <b>1 100</b> | <b>77 320</b> |

#### Not 4 Driftskostnader

|                        | 2024             | 2023             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel      | 108 176          | 99 551           |
| Trädgårdsskötsel       | 47 351           | 45 971           |
| Städkostnader          | 67 972           | 66 642           |
| Hyra av entrémattor    | 31 425           | 28 853           |
| Hisskostnader          | 42 829           | 44 060           |
| Besiktningsskostnader  | 0                | 7 139            |
| Reparationer           | 6 846            | 69 715           |
| Planerat underhåll     | 18 196           | 165 010          |
| El                     | 332 940          | 260 992          |
| Värme                  | 286 346          | 272 396          |
| Vatten och avlopp      | 145 311          | 110 282          |
| Avfallshantering       | 77 468           | 95 574           |
| Försäkringskostnader   | 43 586           | 36 786           |
| Övriga driftskostnader | 8 607            | 11 436           |
| Myndighetskrav         | 30 938           | 0                |
|                        | <b>1 247 991</b> | <b>1 314 407</b> |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt                     | 66 280         | 58 000         |
| Justerad fastighetsskatt            | 8 280          | 0              |
| Datorkommunikation                  | 21 078         | 24 845         |
| Föreningsstämma, styrelsemöten m.m. | 11 753         | 23 518         |
| Revisionsarvode                     | 21 039         | 19 195         |
| Ekonomisk förvaltning               | 87 614         | 71 760         |
| Bankkostnader                       | 3 401          | 3 021          |
| Juridisk konsultation               | 13 661         | 0              |
| Underhållsplan                      | 0              | 10 018         |
| Medlems-/föreningsavgifter          | 5 681          | 5 730          |
| Mätdatajänster och energiutredning  | 47 366         | 54 501         |
| Gåvor                               | 0              | 2 250          |
| Övriga kostnader                    | 11 423         | 11 581         |
|                                     | <b>297 576</b> | <b>284 419</b> |

#### Not 6 Personalkostnader

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 57 300        | 48 300        |
| Sociala avgifter | 17 190        | 8 854         |
|                  | <b>74 490</b> | <b>57 154</b> |

### Not 7 Byggnader och mark

|                                                           | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader                     | 126 598 882        | 126 598 882        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b> | <b>126 598 882</b> | <b>126 598 882</b> |
| Ingående avskrivningar                                    | -7 916 615         | -6 635 106         |
| Årets avskrivningar                                       | -1 281 509         | -1 281 509         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                | <b>-9 198 124</b>  | <b>-7 916 615</b>  |
| Ingående anskaffningsvärde mark                           | 47 800 000         | 47 800 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>      | <b>47 800 000</b>  | <b>47 800 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                           | <b>165 200 758</b> | <b>166 482 267</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                                 | 89 800 000         | 89 800 000         |
| Taxeringsvärden mark                                      | 21 628 000         | 21 628 000         |
|                                                           | <b>111 428 000</b> | <b>111 428 000</b> |

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2024-12-31      | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 716 612         | 716 612        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>716 612</b>  | <b>716 612</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -94 060         | -58 230        |
| Årets avskrivningar                             | -35 830         | -35 830        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-129 890</b> | <b>-94 060</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>586 722</b>  | <b>622 552</b> |

### Not 9 Övriga fordringar

|                            | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                | 100 464          | 165 753          |
| Avräkningskonto förvaltare | 3 107 631        | 2 722 050        |
| Momsfordran                | 0                | 10 712           |
|                            | <b>3 208 095</b> | <b>2 898 515</b> |

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Försäkring                          | 15 383        | 12 819        |
| Ekonomisk förvaltning               | 18 127        | 17 367        |
| Servieavtal hiss                    | 3 898         | 0             |
| Upplupna intäkter avs el och vatten | 0             | 33 609        |
|                                     | <b>37 408</b> | <b>63 795</b> |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare   | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 3,80           | 2025-09-01                | 14 700 000               | 14 750 000               |
| Stadshypotek | 3,01           | 2027-09-01                | 17 425 000               | 17 425 000               |
| Stadshypotek | 3,06           | 2026-09-01                | 14 050 000               | 14 200 000               |
|              |                |                           | <b>46 175 000</b>        | <b>46 375 000</b>        |

Kortfristig del av låneskuld 17 400 000 31 625 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 14 700 000 kr.

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 400 000 kr.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader             | 124 629        | 123 860        |
| Upplupna styrelsearvoden            | 36 830         | 33 030         |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 10 759         | 10 378         |
| Beräknat arvode för revision        | 20 000         | 20 000         |
| El                                  | 42 723         | 40 390         |
| Fjärrvärme                          | 34 034         | 35 728         |
| Vatten och avlopp                   | 14 013         | 0              |
| Städning                            | 5 226          | 0              |
| Förutbetalda avgifter och hyror     | 183 368        | 306 131        |
| Trivselåtgärder                     | 0              | 2 501          |
| Övriga upplupna kostnader           | 1 040          | 0              |
|                                     | <b>472 622</b> | <b>572 018</b> |

**Not 13 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 51 500 000        | 51 500 000        |
|                        | <b>51 500 000</b> | <b>51 500 000</b> |

Daniel Tiberg  
Ordförande

Daniel Hägglöf

Johan Karlsson

Richard Andersson

Clara Zakaria

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kungsbron Borevision AB

Maria Sukhova  
Revisor

# Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning\_2024\_BRF\_Grand\_Central.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-29 15:07:34

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                  |                                                       |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
|  | BJÖRN DANIEL HÄGGLÖF (19740601XXXX) Styrelsemedlem    | 2025-04-25 08:44:51 |
|  | DANIEL TIBERG (19841112XXXX) Styrelsemedlem           | 2025-04-24 22:42:15 |
|  | CLARA ZAKARIA (19961111XXXX) Styrelsemedlem           | 2025-04-26 19:11:40 |
|  | Lars Johan Karlsson (19721204XXXX) Styrelsemedlem     | 2025-04-24 13:56:47 |
|  | BENGT RICHARD ANDERSSON (19650818XXXX) Styrelsemedlem | 2025-04-24 22:48:41 |
|  | MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor                  | 2025-04-29 15:07:34 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_BRF\_Grand\_Central.pdf (722922 byte)

8A2693025DF42939255CF2BB0DDAC2486D2EACE2CB0AA50BB1F5D910C674E5024FE758C707ECC56C3CF4  
69FA1876E1A917CEF424175A6AFBDB1285DF6AE55DB7

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

